

Locations meublées : comment sont imposées les plus values ?



DEUX RÉGIMES D'IMPOSITION DISTINCTS

RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

RÉGIME DES PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

QUI ?

LOUEURS EN MEUBLÉ
NON PROFESSIONNELS *

LOUEURS EN MEUBLÉ
PROFESSIONNELS **
EXPLOITANTS PARA-HÔTELIERS

QUELLE BASE DE CALCUL ?

PRIX DE CESSION

−

PRIX D'ACQUISITION

MAJORÉ D'UN FORFAIT POUR FRAIS ET TRAVAUX

PRIX DE CESSION

−

VALEUR NETTE COMPTABLE

(PRIX D'ACQUISITION DIMINUÉ DES AMORTISSEMENTS
DÉDUITS DES BÉNÉFICES)

QUELLES MODALITÉS D'IMPOSITION ?

PLUS-VALUE BRUTE

DIMINUÉE D'UN ABATTEMENT
POUR DURÉE DE DÉTENTION***

IMPÔT AU TAUX DE 19 %

+

17,2 % DE PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

PLUS-VALUE

« COURT TERME »
(AMORTISSEMENTS DÉDUITS
DES BÉNÉFICES) :

IMPÔT SUR LE REVENU
CALCULÉ SELON BARÈME
PROGRESSIF

+

COTISATIONS SOCIALES
DES INDÉPENDANTS

PLUS-VALUE

« LONG TERME »
(DIFFÉRENCE ENTRE PRIX
DE CESSION ET PRIX
D'ACQUISITION)
DIMINUÉE D'UN
ABATTEMENT POUR
DURÉE DE DÉTENTION ****

IMPÔT AU TAUX DE 12,8 %

+

17,2 % DE PRÉLÈVEMENTS
SOCIAUX

QUELS RÉGIMES DE FAVEUR ?

TROIS CAS D'EXONÉRATION TOTALE :

CESSION DE
LA RÉSIDENCE
PRINCIPALE

CESSION D'UN
AUTRE LOGEMENT
(CÉDANT NON
PROPRIÉTAIRE
DE SA RÉSIDENCE
PRINCIPALE)

CESSION
D'UN BIEN
DÉTENU
DEPUIS PLUS
DE 30 ANS

EXONÉRATION TOTALE OU PARTIELLE SI :

EXERCICE
DE L'ACTIVITÉ DEPUIS
AU MOINS CINQ ANS

ET

NON-FRANCHISSEMENT
D'UN CERTAIN SEUIL
DE RECETTES

LES COTISATIONS SOCIALES RESTENT
INTÉGRALEMENT DUES SUR PLUS-VALUES
« COURT TERME »

*RECETTES ANNUELLES INFÉRIEURES À 23 000 EUROS OU AUX AUTRES REVENUS D'ACTIVITÉ DU CONTRIBUABLE

**RECETTE ANNUELLES SUPÉRIEURES À 23 000 EUROS ET AUX AUTRES REVENUS D'ACTIVITÉ DU CONTRIBUABLE

*** SI BIEN DÉTENU DEPUIS PLUS DE 6 ANS

**** SI BIEN DÉTENU DEPUIS PLUS DE 6 ANS

